MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

Str. Gheorghe Şincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. 19126/02.06.2020

ANUNŢ

În conformitate cu prevederile Hotărârii nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului", aducem la cunoştinţa vecinilor şi publicului interesat de a formula eventuale observaţii şi sugestii asupra propunerilor din documentaţia de urbanism Planul Urbanistic Zonal pentru **Modelare zonă cu activităţi mixte**, generat de imobilul situat în Baia Mare, Strada Eliberării, f.n.
Publicăm azi 26.06.2020 pe site-ul Primăriei www.baiamare.ro, în presa locală şi afişăm la sediul Primăriei Municipiului Baia Mare, datele de identificare a obiectivului, conform tabelului următor:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE Data anunţului: 26.06.2020	PROPUNERE
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PUZ - Planul Urbanistic Zonal pentru "**Modelare zonă cu activităţi mixte**", generat de imobilul situat în Baia Mare, Strada Eliberării, f.n. Iniţiator: **ASOCIAŢA LOGOS MISSION** Elaborator: **SC ARHIHOME SRL**	Planul Urbanistic Zonal pentru **Modelare zonă cu activităţi mixte**, generat de imobilul situat în Baia Mare, Strada Eliberării, f.n. Teritoriul care urmează să fie reglementat este localizat în intravilanul municiului Baia Mare, pe strada Eliberării f.n., este delimitat la est de strada Eliberării, iar în rest este delimitat de proprietăți private. Zona studiată cuprinde proprietățile identificate prin C.F. 126560 Baia Mare, nr. cadastral 126560 și tronsonul străzii Eliberării situat între intersecția cu str. Electrolizei și str. Vasile Lucaciu. Suprafața totală a zonei studiate este de 10962 mp conform planului de situație și a extraselor de carte funciară. **Funcțiunea propusă:** Locuințe individuale în regim izolat **UTR A5_c:** Indicatori urbanistici propuşi: • POT max = 70% • CUT max = 3 mp ADC/mp teren Regimul de înălţime al clădirilor: S(D)+P+2 • RHmaxim= 16 m la cornișă de la terenul sistematizat, se admit accente verticale cu înălțimea maximă de 25 m – turn – semnalistică.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA: consultarea documentaţiei şi formularea observaţiilor (în scris) în perioada 26.06.2020 - 10.07.2020 asupra documentelor disponibile pe siteul Primăriei Municipiului Baia Mare, accesând adresa: https://www.baiamare.ro/ro/Servicii-publice/Serviciul-Dezvoltare-Urbana-si-Amenajarea-Teritoriului/Informare-si-consultare-a-publicului-pentru-documentatii-de-urbanism/
Având în vedere Hotărârea nr. 24/14.05.2020 pentru instituirea stării de alertă pe teritoriul României, dezbaterea publică nu va mai avea loc, urmând ca observațiile publicului interesat să fie trimise electronic la următoarea adresa de mail: cic@baiamare.ro
Acestea vor respecta prevederile Ordonanței nr. 27/2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor.

Primar
Dr. Ec. Cătălin Chereches

ROMÂNIA PRIMAR 1 Municipiul Baia Mare

Arhitect Şef
Drd. Urb. Arh.Izabella Morth

Şef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ing. Urb. Jur. **Mirela Ionce**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea:	**P.U.Z. - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE**
Initiator:	**ASOCIAȚIA LOGOS MISSION prin dl. ONEA DINU CĂLIN**
Beneficiar:	**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL BAIA MARE loc. Baia Mare, str. Ghe. Sincai, nr. 37**
Amplasament:	**loc. BAIA MARE, Str. Eliberării, nr. f. nr.**
Proiectantul general:	**S.C. ARHIHOME S.R.L. BAIA MARE, str. GRIVITEI, nr. 127 CUI RO 16508669 J24/901/2004 Urb. STOIA Horea Arh.TOTH Krisztina mobil +40 744.288.934**
Data elaborarii	**aprilie 2020**
Faza de proiectare:	**P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea d-nului Onea Dinu Călin, reprezentant legal al ASOCIAȚIEI LOGOS MISSION, cu domiciliul stabil în loc. Baia Mare, str. CRIȘULUI, nr. 6.

Documentația este necesară pentru asigurarea cadrului legal pentru o dezvoltare durabilă a zonei, a reabilitării ei, oferind soluţii de organizare urbanistică și arhitecturală, strategii și direcţii de actiune, etapizări, care vor elimina evoluția haotică a zonei. Va da soluții pentru ridicarea nivelului de interes pentru zonă, oferind oportunități în desfășurarea activităților unor investitori. P.U.Z.-ul va trebui să fie principalul instrument în gestionarea zonală constituind actul de autoritate legală al administrației publice locale.

Se propune **studierea zonei în suprafață de 10962 mp și reglementarea parcelei în suprafață de 4683mp, aflat în proprietatea ASOCIAȚIEI LOGOS MISSION** conform numărului cadastral:

126560 – proprietate ASOCIAȚIA LOGOS MISSION

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Potrivit prevederilor din P.U.G. - ul municipiului Baia Mare întocmit de firma SC ARHITEXT INTELSOFT SRL, aprobat prin HCL nr. 349/1999, zona studiată se află în intravilanul localității, în U.T.R-ul **A5 - parc de activități**

Realizarea obiectivelor de investiție prevăzute în certificatul de urbanism se înscrie în prevederile P.U.G.-ului și constituie un răspuns la solicitarea actuală a pieței imobiliare și a proprietarilor terenului.

În acest sens s-a eliberat **Certificatul de urbanism nr. 463 / 02.04.2020 si Avizul de Oportunitate nr. 16 / 21.04.2020** care stabilesc condițiile necesare aprobării P.U.Z.

Prin studiu de oportunitate s-au stabilit următoarele reglementări obligatorii:

- organizarea circulației astfel încât să permită accesul / ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului;
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, în codițiile P132/1993 și HCL 104/2019 privind actualizarea regulamentului "Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea costrucțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiu
- organizarea arhitectural – urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- reglementarea spațiilor verzi.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Baia Mare intocmit de SC ARHITEXT INTELSOFT SRL – aprobat

STUDIUL GEOTEHNIC - Elaborat de SC TEHNIK PROSPECT SRL

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Ridicarea topografică cu identificarea tuturor proprietarilor din zona studiată

1.3.3. DATE STATISTICE

Prezentăm câteva date relevante pentru zona studiată:

- suprafața terenului studiat 10962,00 mp
- suprafața construită a clădirilor din zonă 0,00 mp
- suprafața zone libere 4683,00 mp
- suprafața carosabilului neamenajat + circulații pietonale 6279,00 mp

1.3.4. METODOLOGIA UTILIZATĂ

Prezenta metodologie a fost elaborată în temeiul Legii 350/2001/ 2011- privind amenajarea teritoriului şi urbanismul. În cuprinsul prezentei metodologii, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, va fi în continuare numită Lege. Pentru celelalte acte normative menţionate se specifică numărul şi titlul acestora.

Proiectul are la bază:

ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)*) - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice **"Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal" **- Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcţii*) - REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991***)- Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare *) **- Republicată**
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achiziţiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. **107/1996**
Ordonanta de urgenta nr. **195/2005** privind protectia mediului
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului
Legea nr. **24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor - REPUBLICARE
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Sănătăţii
Legea 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
Hotărârea Guvernului nr. **382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor

ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale
Normativ P118/99 de siguranta la foc a constructiilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În ultimii ani, zona s-a dezvoltat puternic, s-au construit de-a lungul frontului estic al străzii Electrolizei clădiri, hale cu funcțiuni diverse - servicii, mică producție, depozitare, teren de fotbal, restaurant, cazare temporară, respectiv pe partea vestică - depozite de materiale de construcții, servicii de reparații. Strada Electrolizei face trecerea între zona industrială veche a orașului cu zona de locuit. Strada V. Lucaciu este o arteră principală a orașului care face legătura între centrul istoric al orașului cu partea estică a localității, arteră principală de intrare - ieșire din oraș partea estică. Strada Eliberării este o stradă colectoare de categoria a V-a, cu acces din strada V. Lucaciu, respectiv strada Electrolizei, având accese pe parcele cu case de locuit - latura vestică a străzii Eliberării, primele 200m dinspre strada V. Lucaciu. Pe strada Eliberării mai există o fabrică de prelucrare a lemnului care se află în imediata vecinătate a terenului studiat și care se dorește a se reglementa.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Amplasamentul supus studiului se găseste într-o zonă cu caracter mixt – spații comerciale, depozitare, industrie, servicii. La nord de terenul studiat se află o fabrică de prelucrare a lemnului cu mică activitate, în partea de sud se află un teren liber de construcții, la vest de teren sunt amenajate 2 terenuri de fotbal, iar dinspre est se face intrarea pe teren din strada Eliberării.

Ca și asezare și accesibilitate, zona prezintă un mare potențial de dezvoltare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, în zona estică - a localității, între platforma industrială veche a orașului și zona de locuit. Această zonă este ocupată cu o mare diversitate de funcțiuni - servicii, depozitare, alimentație publică, cazare, mică producție.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITATII, COOPERARII IN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității, fiind dotat cu toate utilitățile – rețele edilitare majore de apă, canal, gaz, energie electrică, telefonie aflate pe strada V. Lucaciu, strada Electrolizei. Strada Eliberării este dotată cu rețele edilitare. Are acces la căi de comunicație carosabile.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. RELIEFUL

Terenul din zona de studiu prezintă o suprafață dreaptă liberă de construcții.

2.3.2. RETEAUA HIDROGRAFICA

În ceea ce privește hidrologia bazinului Baia Mare se poate menționa că pânza de apă freatică este cantonată în formațiuni macro – granulare de terasa râurilor (bolovanisuri cu pietrisuri si nisipuri sau argila) și este în legătură directă cu râurile, având fluctuații de nivel în funcție de fluctuațiile nivelului râurilor, care la rândul ei este dependenta de regimul precipitatiilor.

Pânza freatică nu s-a interceptat în urma realizării studiului geotehnic.

2.3.3. CLIMA

Clima specifică municipiului Baia Mare, implicit a zonei studiate este de tip continental moderat. Datorita reliefului limitrof, orasul beneficiaza de un topo climat de adăpost cu ierni blânde fără viscole și veri semi moderate termic. Toamna și primăvara vremea este moderată, în general călduroasă cu ploi frecvente când anticiclonul înaintează spre centrul Europei și uscată când se retrage spre sud. Temperatura medie multianuala este de 9,5°C. In cursul anului ea variaza de la luna cea mai rece – ianuarie -2,7°C, pana la cea mai calda – iulie 29,7°C. Umezeala aerului este destul de pronuntata, valoarea medie multianuala a umezelii relative fiinde de 82%. Cea mai mare valoare medie lunara a umezelii relative (90%) este semnalata in decembrie, iar cea mai scazuta 73% in aprilie. Baia Mare beneficiază de cantități de precipitații de peste 850l/mp. Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental – temperat cu un maxim în luna iunie 104,7 l/mp și un minim 49,1l/mp.

Regimul vânturilor:

Frecventa vânturilor – predominantă: 13,9% - est, 12,2% - vest, 6,6% - nord – vest, 6,3% - sud – est
Cea mai mică frecvență o au vânturile de sud, sud – est 2,3% - 2,4% anual.
Conform NP 082 – 04, în zona studiată presiunea de frecvență a vântului este de 0,50KN/mp.
Conform CR 1-1-3-2005, în zona studiată valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol este de 3KN/mp (zona climaterică III, cu temperaturi de calcul de la - 18° (iarna) la +25° (vara)), conform anexei D din Normativul C107/3-97).

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Conform normativului privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicativ NP074/2002, amplasamentul studiat prezintă un risc geotehnic moderat. Din punct de vedere geologic, amplasamentul aparține bazinului băimărean care face parte dintr-un golf de sedimentare terțiară. Sedimentarul din depresiunea Baia Mare este reprezentat prin marne cenusii – vinete, argile marnoase si nisipuri cu orizonturi gresificate. Deasupra acestui sedimentar apare pachetul de bolovanis si pietrisuri cu interspatiile umplute cu nisip (argile pe alocuri) cu grosime de 4 – 6 m. Peste acest pachet aluvionar macro – granular urmeaza stratele de : argila prafoasa, argila grasa galben cenusie slab nisipoasa, vartoasa sau plastica provenita din spalarea si depunerea materialului rezultat din alterarea masivelor andezitice.

Din punct de vedere geotehnic, terenul bun de fundare îl constituie formațiunea bolovăniș cu pietriș în masă de argilă nisipoasă, la adâncimea minimă de -2,00 m.

2.3.5. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform actelor normative în vigoare, amplasamentul obiectivului se găsește în municipiul Baia Mare și prezintă următoarele caracteristici:

- zona de hazard seismic (conform normativului P100 – 1 / 2006)
- cu acceleratia terenului pentru proiectare a_g = 0,15m m/s²
- cu perioada de colt Tc = 0,70s

2.3.6. RISCURI NATURALE

Nu există în imediata vecinătate.

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată se află adiacent străzii V.Lucaciu – stradă cu 4 fluxuri de circulație, strada Electrolizei - stradă cu 2 fluxuri de circulație și parcare pe ambele sensuri amenajate de-a lungul strazii, zonă verde, trotuar și pistă de biciclete. Accesul la teren se face de pe strada Eliberării, aflat pe partea estică a terenului.

Accesibilitatea la arterele principale de circulatie există.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA TERENUL STUDIAT

În prezent, terenul proprietate Asociația Logos Mission este liber de construcții.

Funcțiunea principală a terenului, conform extrasului **CF 126560** este cea de **fâneață și curți construcții.**

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea servicii, comerț, depozitare, industrie ușoară .

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FONDUL CONSTRUIT

În imediata vecinătate a zonei studiate există clădiri cu funcțiunea de prelucrare a lemnului, cazare temporară și alimentație publică, terenuri de agrement - amenajat pentru fotbal, tenuri libere de construcții.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit existent în zonă a fost construit după anii 2000.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, IN CORELARE CU ZONELE VECINE

În imediata vecinătate, pe artera principală există clădiri în regim de înălțime parter, parter și un nivel cu funcțiuni mixte - comerț, spații de prezentare și vânzare, depozitare, servicii

2.5.6. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat prezintă o zonă verde neamenajată cu plante de înălțime mică care au crescut spontan de-a lungul anilor.

2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE

Riscurile naturale posibile în localitate și în zona studiată se afla astfel:

SEISM	- zona E – risc minim;
TEMPERATURA	- regim termic temperat, fara extreme – risc minim;
REGIM EOLIAN	- fiind situata in depresiune, nu exista actiune eoliana distructiva – risc minim
PRECIPITATII	- inscris in limite normale; Ploile torentiale din timpul verii, precum si topirea zăpezii primavara pot provoca inundatii: pârâul Racoș nu constituie o posibila sursa de risc.
ALUNECARI DE TEREN	- terenul este stabil, nu exista risc de alunecari de teren
RISC GEOTEHNIC	- prezinta risc geotehnic moderat, terenul este bun de fundare
RISCURI ANTROPICE	- nu exista functiuni cu impact negativ asupra zonei

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI

Zona studiată este dotată cu toate rețelele edilitare, acestea fiind amplasate de-a lungul străzii V. Lucaciu, Electrolizei, dar și pe strada Eliberării și strada Horea. De asemenea, există și iluminat public stradal pe strada Eliberării și calea de acces de pe latura estică a terenului.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

Disfuncționalitatea majoră pentru zona studiată este lipsa reglementărilor pentru terenul cu numărul cadastral 126560.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Cadrul natural existent este haotic, neamenajat.
Cadrul construit este în dezvoltare.

2.7.2. EVIDENTIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Au fost prezentate la punctul 2.5.7.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIA ECHIPARII EDILITATE CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA

- Pentru terenul studiat se pot realiza legături sistematizate cu artera principală.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

- nu este cazul

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPA CAZ

- nu este cazul

2.8. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI MODUL LOR DE SOLUȚIONARE

1. Opțiunea investitorului – opțiune care a generat documentația PUZ , este de a construi pe parcela aflată în proprietate privată, situată la adresa : Baia Mare, strada Eliberării, nr. F. nr., o construcție sau un complex de clădiri cu funcțiuni și activități spirituale, sociale, de instruire, concerte și evenimente muzicale, expoziții, seminarii, conferințe, un spațiu pentru artă și creație artistică, caffe și cofetărie, etc. Centrul va cuprinde și un spațiu interior și exterior, special amenajat tinerilor pentru recreere și relaționare. Acest centru și auditoriu multifuncțional va găzdui de asemenea un centru de instruire, mentorare și ucenizare biblică pentru cei chemați în slujire. Un centru social care va furniza servicii de ajutorare cu alimente și îmbrăcăminte pentru cei săraci, dar și oferirea unei mese calde unor nevoiași.
Optiunea este justificată prin următoarele considerente:
- parcela are suprafața necesară – 4683 mp;
- funcțiunea propusă – socio - culturală – nu crează disfuncționalități

Intervențiile care se vor realiza în zona reglementată vor valorifica mai bine potentialul terenului din punct de vedere economic, iar cerintele beneficiarilor sunt în concordanță cu principiile urbanistice și arhitecturale folosite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul se află situat, conform PUG BAIA MARE aprobat, în zona **A5 - Parc de activități.**
La baza proiectării construcţiilor ce urmează a se executa pe teritoriul zonei supusă studiului vor sta studii geotehnice întocmite in conformitate cu: "Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare", indicativ NP 074-2007.

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifică reglementările din zona studiată rezultă oportunitatea investițiilor.

3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona studiată este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localităţii - aprobat - fiind situată în intravilanul localităţii în UTR-ul **A5 - Parc de activități.**

UTILIZĂRI ADMISE:
- Parc de activități, pentru care se va întocmi PUZ

CIRCULATII SI ACCESE
se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulatie publică;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT = conform P.U.Z., dar nu peste **50%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT volumetric maxim **= 10 mc./mp. teren**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin proiectul elaborat se dorește:

- valorificarea cadrului natural din zona de studiu, protejarea lui și completarea cu elemente compatibile, plantarea de arbori și arbuști în amenajarea peisageră pe lot.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru modernizarea circulațiilor se propun:

- strada **Eliberării** va avea un profil de 2 fluxuri de circulație:

- dinspre strada V. Lucaciu - aproximativ 200m- lățimea carosabilului va fi de 5,5m (2 x 2,75m), iar pe latura vestică va avea zonă verde cu arbori și trotuar la aliniament cu terenurile proprietate privată. Această zonă deservește în principal terenurile proprietate privată având funcțiunea de locuire individuală.

- dinspre strada Horea - lățimea carosabilului va fi de 7,00m (2 x 3,5 m), pe latura nordică - vestică se va amenaja trotuar și zonă verde. Se vor delimita accesele pe proprietăți private. Pe porțiunea de drum - de la intersecția străzilor Electrolizei cu Horea, strada Horea, strada Eliberării până inclusiv proprietatea Asociației Logos Mission circulația se va intensifica datorită funcțiunilor propuse pe teren. Accesul la teren este mai facil dinspre strada Electrolizei, respectiv Horea. Profilul de 2 fluxuri cu lățime de 3,5m va fluidiza circulația din zonă.

- circulația pe strada Eliberării va rămâne cu dublu sens, ieșirea de pe strada Eliberării pe strada V. Lucaciu se va realiza situației existente; pe strada V. Lucaciu fiind linie continuă se va ieși în sensul de înaintare a fluxului - obligatoriu **LA DREAPTA**. Intersecția Străzii Eliberării cu strada Horea este nedirijată, ca urmare se vor respecta regulile de circulație cu prioritate de dreapta.

- se vor marca trecerile de pietoni la intersecțiile de străzi V. Lucaciu cu strada Eliberării, respectiv strada Horea cu strada Electrolizei.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.
Pe baza prevederilor P.U.G aprobat, a opiniei inițiatorului, a Avizului de oportunitate, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme :

3.5.1. FUNCȚIUNI PROPUSE, UNITĂTI TERITORIALE

In cadrul P.U.Z.-ului, pe terenul reglemetat se propun:

- O clădire multifuncțională în regim de înălțime subsol, parter și 2 nivele, amenajarea racordurilor cu accesele auto și pietonale existente, parcaje subterane și la sol pentru clienți, angajați și enoriași;
- echipare edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).
- amenajarea zonei studiate, zone verzi minim 20,00 %

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni care produc disconfort vizual, acustic și olfactiv;
- functiuni comerciale si servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, cu program după orele 22:00, care produc poluare;

- unităţi ale căror aspect către căile de comunicaţie majoră generează disfuncţionalităţi estetice;
- construcţii sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unităţi fără echipare tehnico - edilitară corespunzătoare.

3.5.2. DESTINATIA TERENURILOR

Pe terenul cu numărul cadastral **126560** se dorește construirea unei clădiri, ca urmare categoria de folosință a terenului se va modifica în curți construcții.

3.5.3. INTERVENȚIA URBANISTICĂ PROPUSĂ

Clădirea care se va realiza pe parcela cu nr. Cad. 126560 se va amplasa la minim 7 m de aliniament spre strada Eliberării. Față de proprietatea de pe latura nordică - proprietate SC TARMEX SRL, clădirea se va amplasa la 3 m. Această retragere se poate reduce până la amplasarea clădirii pe limita de proprietate, amendament precizat în contractul de vânzare - cumpărare nr. 10199 din 19 dec 2017 pag. 3. Zona edificabilă este la minim 5 m față de limita de proprietate posterioară - SC SEB CORPORATION SRL. Față de limita de proprietate sudică - SC BĂLAN & DAN SNC, retragerea va fi de minim 3 m.

Conform H.C.L 104 / 2019, anexa 1, se vor asigura locurile de parcare necesare. Aceste locuri de parcare se vor amenaja în subsolul clădirii cu respectarea **Normativului P118/99 de siguranţă la foc a construcţiilor.** Parcarea care se va amenaja va avea aproximativ 100 de locuri. Circulația pe interiorul parcării se va face în sens unic. Accesul și ieșirea din parcare sunt cu relație de dreapta. De asemenea se va amenaja și o parcare la sol, paralelă cu strada Eliberării, pe limita de proprietate spre stradă.

Pe parcelă se va realiza o piațetă de primire care va face legătura cu trotuarul de pe strada Eliberării. Se vor amenaja zone verzi cu plantarea de arbori (1 arbore la 2 locuri de parcare). pe latura posterioară a clădirii se va realiza o zonă consistentă de verdeață cu arbori.

3.5.4. BILANT TERITORIAL

Zona studiată

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / zona de studiu	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	19,98
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	42,72	2493,00	22,74
3.	Drum de acces	6279,00	57,28	6279,00	57,28
	Total suprafata zona de studiu	10962,00	100,00	10962,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

Parcela reglementată

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / parcela	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	46,76
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	100,00	2277,00	48,62
3.	Zona circulatii si parcari	0,00	0,00	216,00	4,62
	Total suprafata zona de studiu	4683,00	100,00	4683,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

Drum

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / drumul de acces	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona carosabila	2762,00	43,99	3470,40	55,27
2.	Zona verde	865,00	13,77	1433,77	22,83
3.	Zona pietonala	2652,00	42,24	1374,83	21,90
	Total suprafata drum acces	6279,00	100,00	6279,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului de investiție, precum și canalizarea apelor menajere uzate se va realiza prin branșamentele la rețelele existente pe Eliberării sau cu extinderea rețelelor de pe strada V. Lucaciu sau strada Horea.

Alimentarea interioară cu apă a clădirii se va face de la rețeaua exterioară prin cămine de racordare în care se vor monta contoare.

Canalizarea în cadrul zonei studiate se va realiza în sistem divizor : canalizare menajera și canalizare pluvială.

Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și prin rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în rețeaua de canalizare din zonă.

Apa pluvială de pe platformele/accesele la construcțiile din zona de studiu va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), iar apoi deversată în canalizarea stradală.

3.6.2. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Branșamentul pentru clădirea propusă se va realiza din rețele existente, toate aceste lucrări de alimentare cu energie se vor executa pe baza unor documentații de specialitate, elaborate în baza unei teme de proiectare care va ține seama de strategia de dezvoltare a zonei.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin cabluri subterane.

3.6.3. TELECOMUNICATII

Este necesară conditionarea lucrărilor de extindere a rețelei astfel încât să nu producă degradarea aspectului estetic al zonei, al clădirilor în general și a rețelei stradale. Orice extindere a rețelelor se va face subteran printr-un canal tehnic cu posibilitatea de intervenție în caz de avarie.

3.6.4. ALIMENTARE CU CALDURĂ

Asigurarea energiei termice se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii.

3.6.5. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

In zonă există rețea de gaz metan, ca urmare alimentările și branșamentele aferente clădirilor propuse se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, cu respectarea legislației, fără a aduce prejudicii aspectului și calității rețelei rutiere și pietonale.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALĂ

Colectarea deseurilor menajere se va realiza în europubele selective amplasate în spații amenajate, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firma specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul ecologic zonal.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Se fac următoarele propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- o Depozitarea controlată a deşeurilor;
- o Organizarea sistemelor de spatii verzi;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu e cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Considerăm că intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare a zonei, va genera efecte benefice asupra localității atât sub aspect urbanistic cât și sub aspect social.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENTIE CARE SUSTIN MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructura:

- realizarea tuturor utilităților și a circulațiilor carosabile și pietonale.
- amenajarea terenului;

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Baia Mare.

Utilizând logica colaborării elementelor componente ale vieții urbane și a deducerii implicațiilor lanțului decizional, concluzionăm că prin acest P.U.Z. se certifică urmatoarele:

- zona studiată se dezvoltă în direcția unor funcțiuni de interes general;
- obiectivele propuse se includ în gama de funcțiuni privind dezvoltarea zonei studiate;
- zona studiată va fi sistematizată prin prevederea unor spatii verzi care să corespundă intereselor de dezvoltare a zonei studiate în relație cu zonele învecinate;
- dată fiind poziția terenului, considerăm necesară acordarea unei atenții deosebite asupra soluțiilor arhitecturale care se vor adopta, iar materializarea acestora să se realizeze cu materiale și execuție de foarte bună calitate.

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

FOAIE DE TITLU

CUPRINS

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

BAZA LEGALA A ELABORARII

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI TERITOARIALE DE REFERINTA

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA – PLAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I – DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., ale cărui prevederi sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor pe teritoriul zonei.

El constituie împreună cu P.U.Z. un act de autoritate al administraţiei publice locale.

BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de faţă stau:

ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România
Codul civil din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)*) - Republicare
HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*) - Republicare
LEGE nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul
ORDIN nr. 21/N din 10 aprilie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice **"Ghid privind elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 - 2000**
ORDIN nr. 176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal" **- Indicativ GM-010-2000**
LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii - **Republicare*)**
ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
LEGEA nr. 10 din 18 ianuarie 1995 **privind calitatea în construcţii*) - REPUBLICARE**
LEGEA fondului funciar nr. 18 din 19 februarie 1991*)**- Republicare**
CODUL SILVIC din 19 martie 2008 (Legea nr. 46/2008) - Republicare
Legea nr. 7 din 13 martie 1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare *) **- Republicată**
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**
LEGE nr. 98 din 19 mai 2016 privind achiziţiile publice
LEGE nr. 247 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente
Legea apelor nr. **107/1996**
Ordonanta de urgenta nr. **195/2005** privind protectia mediului
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului
Legea nr. **24 din 15 ianuarie 2007** privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităţilor - REPUBLICARE
HOTĂRÂRE nr. 144 din 23 februarie 2010 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Sănătăţii
Legea 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
Hotărârea Guvernului nr. **382/2003** pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
ORDIN nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor
ORDIN nr. 1294 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale
ORDIN nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane
ORDIN nr. 50 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale
Normativ P118/99 de siguranta la foc a constructiilor

DOMENIUL DE APLICARE

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea şi realizarea construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Baia Mare, fiind definită, în prezentul PUZ, ca:

- **A5_c - parc de activităţi socio - culturale;**

În procesul de aplicare a prevederilor documentaţiei de urbanism, serviciile tehnice de specialitate ale administraţiei publice locale desfăşoară următoarea procedură :

- se identifică amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism .
- se extrag reglementările specifice pentru funcţiunea solicitată (permisiuni, condiţionări, servituţi, restricţii, interdicţii, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.) din capitolele – „REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR " şi din cap. – „ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ", se identifică prevederile generale şi condiţiile de autorizare a construcţiilor şi amenajărilor.
- după caz, la acestea se adaugă prescripţiile particulare stabilite prin documentaţiile locale de urbanism aprobate şi se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul şi funcţiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate şi a avizelor şi acordurilor care vor fi obţinute pentru proiectul investiţiei anterior autorizării acesteia.

ARIA STUDIATĂ ÎN P.U.Z.

Zona pentru care se emite prezentul regulament se identifică prin următoarele numere topografice / cadastrale: **126560. Totalul suprafeței care se reglementează este de 4690,00 mp.**

Vecinătăți:

- la vest: proprietate privată S.C. SEB CORPORATION SRL - str. Electrolizei. 1G
- la nord: proprietate privată S.C. TARMEX SRL - str. Eliberării
- la est: strada Eliberării
- la sud: proprietate privată S.C. BALAN & DAN SNC și "Asociația Credința Adevărată Martorii lui Iehova" - str. Horea

CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTATII

1. PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Baia Mare – aprobat
2. STUDIUL GEOTEHNIC

SCOPUL REGULAMENTULUI

Este aceea de a stabili regulile optime pentru rezolvarea problemelor legate de:

- zona edificabilă pentru terenul studiat;
- organizarea profilului stradal;
- organizarea spațiilor verzi,
- echiparea tehnico – edilitară, în concordanță cu situația economico – socială actuală și de perspectivă a zonei;
- organizarea arhitectural – urbanistică;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

DIVIZIUNEA TERENULUI AFERENT ZONEI STUDIATE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Regulamentul se referă la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:
Pentru zona reglementată s-a identificat 1 grupă de funcțiune:

A5_c - parc de activități socio - culturale

TITLUL II – STRUCTURA REGULAMENTULUI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: NATURA UTILIZARII TERENULUI

ART. 1. UTILIZARI ADMISE
ART. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
ART. 3. UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE TERENULUI
ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
ART. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ART. 7. IMPLANTARE A CONSTRUCTIILOR UNELE IN RAPORT CU ALTELE PE ACEEASI PARCELA
ART. 8. CIRCULATII SI ACCESE
ART. 9. STATIONALREA AUTOVEHICULELOR
ART. 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA
ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
ART. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
ART. 14. IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
ART. 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Această divizare în unități teritoriale, preluată din P.U.G. se detaliază după cum urmează:

A5_c - parc de activități socio - culturale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ART. 1. - **UTILIZĂRI ADMISE**

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- hoteluri, pensiuni
- restaurante, cofetării, cafenele, etc.
- loisir și sport în spații acoperite sau libere;
- parcaje la subsol, demisol, sol și multietajate;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale; locuințe de serviciu,
- grădinițe cu programe speciale;
- săli multifuncționale cu spații conexe, expoziţii;

ART. 2. - **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- sunt admise activităţi productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, facilităţi pentru angajaţi şi clienţi, activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentante, agenţii imobiliare etc.;

ART. 3. - **UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzic activităţi poluante şi care prezintă risc tehnologic.

SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 50,00 metri și o suprafață minimă de 4000 mp.
- parcelele cu dimensiuni şi suprafeţe mai mici decât cele specificate nu sunt edificabile
- dimensiunile și suprafața parcelelor edificabile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art. 8, din prezentul regulament.

ART. 5. - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita de proprietate;
- se propune o aliniere minimă de 7m față de aliniament, dar se poate retrage față de acesta.

ART. 6. - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile se vor amplasa în regim izolat,
- se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale
  - **3,00** m față de limita laterală sud,
  - **3,00** m față de limita laterală nord. Această distanță se poate reduce pe toate nivelele până la 0,00m conform acordului dat de SC Tarmex SRL prezentat în contractul de vânzare - cumpărare nr. 10199 din 19 dec 2017 - pag 3.,
  - **5,00** m față de limita posterioară vest.
  - se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;

ART. 7. - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanta între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - **CIRCULATII SI ACCESE**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces din cale publică sau să beneficieze de servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime minimă 3,5m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare.
- racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea ORDIN-ului nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor

ART. 9. - **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staţionarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadrastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din P132/1993 și a H.C.L 391/2017 Anexa 1, completată cu H.C.L.568/2018;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, parcare.

ART. 10 – **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor **16,00** m - la cornișă de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim S(D)+P+2E;
- se admit accente verticale cu înălțimea maximă de **25,00** m - turn - semnalistică

ART. 11 – **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al zonei

1 .Volumetria

- Volumtria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă

2. Raport plin / gol

- Raportul plin / gol va fi adaptat funcțiunii clădirii; se recomandă ferestre dreptunghiulare sau pătrate (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare,trapezoidale, rotunde, poligonale)

3. Acoperiș

- a. Formă

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoprișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%, echivalent a 6grade)

- b. Învelitoare

Se vor realiza acoperișuri terasă cu hidroizolație și vegetație extensivă

4. Parament

- Paramenul va fi finisat cu materiale specifice tipului de funcțiune; se admite utilizarea betonului aparent, placaje ceramice;

Închiderile se pot realiza din pereți cortină, vitrine pe structură din metal, panouri sandwish, zidărie.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se recomandă folosirea nuanțelor de gri pentru a se crea o imagine unitară.

5. Tâmpăria

Tâmplăria exterioară va fi specifică tipului de închidere și a finisajului folosit; pentru beton aparent se recomandă lemnul, iar pentru celelalte tipuri admise se recomandă tâmplărie din aluminiu.

6. Elemente adiacente construcției

Elemente precum terase, scări exterioare, stâlpi, parapeți, balustrade, grilaje, copertine, vor fi concepute și realizate astfel încât să se încadreze în volumul construit, fără a se crea note discordante pentru imaginea sitului arhitectural.

Pentru publicitate, se admit pe fațadele clădirilor principale panouri indicatoare sau casete luminoase, cu litere volumetrice de dimensiuni reduse (necesare și suficiente pentru a fi observate dintr- o circulație publică – litere de maxim 1 metru), fixate prin intermediul unor prinderi speciale pe clădiri, care să includă doar sigla sau logo-ul publicitar al firmei. Se admite și se recomandă folosirea pentru publicitate a totemurilor; acestea se vor amplasa la intrarea în incintă dinspre o circulație publică si se vor realiza cu fețe din dibond sau similar, cu litere volumetrice și luminate.
Totem : structură constructivă sub formă de coloană inscripţionată cu texte şi elemente grafice sau sub formă de piloni ce susţin elemente structurale, prin care o persoană juridică işi identifică activitatea în imediata apropiere a punctului de lucru
- Se interzic panourile publicitare mobile, bannerele, meshurile, sisteme audio-video.

7. Anexe

Anexele vor respecta arhitectura clădirii principale.

8. Amenajări incintă

Suprafețele impermeabilizate (betonate) nu vor depăși un procent de 80 %, iar restul incintei va fi amenajat cu spații verzi;

Perimetral, se vor prevedea plantații înalte.

ART. 12. - **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă; minim 30% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 2 locuri de parcare.

ART. 14. - **IMPREJMUIRI**

- împrejmuirea proprietății se va realiza în aceeași limbaj cu arhitectura clădirilor de pe parcelă.
- Înălțimea și modul de realizare a împrejmuirii va ține cont de funcțiunea dominantă.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. Maxim 70% ;

ART. 16. - **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

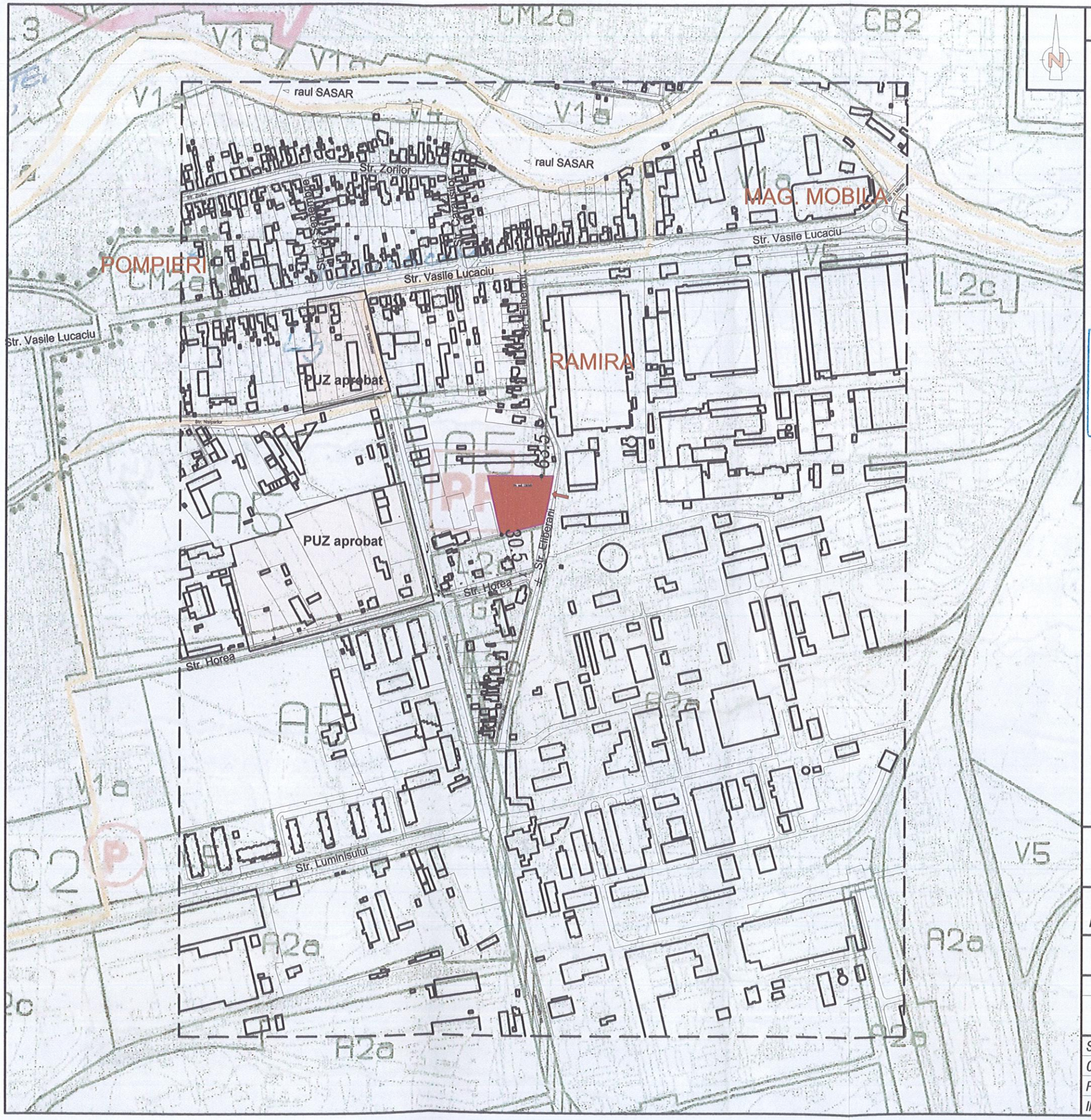
- CUT maxim = 3 mp ADC /mp teren

Întocmit,
arh. TOTH Krisztina

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
5236
Krisztina Andreea TOTH
Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE S.C. ARHIHOME S.R.L. J 24 / 901 / 04 R 16508669

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Horea Grigore I. STOIA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA



PLAN DE INCADRARE sc. 1:5000

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 126560
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ACCESE

DATE DESPRE TEREN

CF 126560 BAIA MARE - SUPRAFATA - 4683MP -
FUNCTIUNEA DE FANEATA, CURTI - CONSTRUCTII,
TEREN INTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU 10962 mp
din care 4683mp terenul initiatorului iar 6279 mp teren pentru circulatii.

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
5236
Krisztina Andrea TOTH
Arhitect cu drept de semnătură

BAIA MARE SC ARHIHOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
P.U.Z.
Horea Grigore I. STOIA
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

ASOCIATIA "LOGOS MISSION" prin dl. ONEA DINU-CALIN		PROIECT NR. 281
TITLU PROIECT	ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE loc. Baia Mare, str. Eliberarii, nr. f.nr.	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	PLAN DE INCADRARE	PLANSA U01

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 5000
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 04/2020
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



PLAN DE SITUATIE sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 126560
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME MAX P+2E - L2a
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAX P+2E - L3
- ZONA PENTRU ACTIVITATI
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE INDUSTRIE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE SERVICII
- CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA - V5
- ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA - G1

3. RETELE EDILITARE

- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA

4. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. ELECTROLIZEI
- STRADA DE CATEGORIA a V-a - str. ELIBERARII
- ACCESE

DATE DESPRE TEREN

CF 126560 BAIA MARE - SUPRAFATA - 4683MP -
FUNCTIUNEA DE FANEATA, CURTI - CONSTRUCTII,
TEREN INTRAVILAN

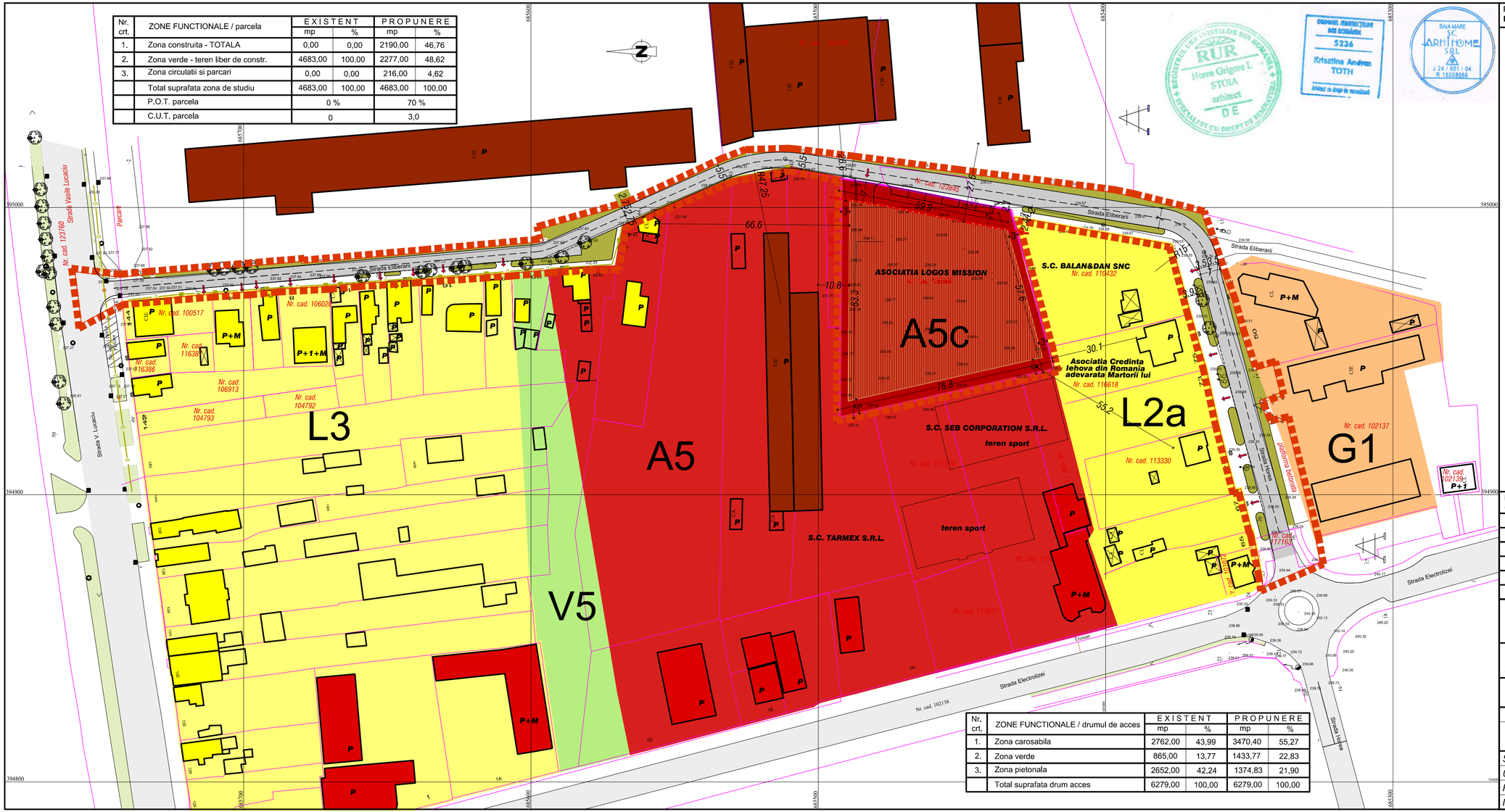
SUPRAFATA DE STUDIU 10962 mp
din care 4683mp terenul initiatorului iar 6279 mp teren pentru circulatii.

ASOCIATIA "LOGOS MISSION" prin dl. ONEA DINU-CALIN		PROIECT NR. 281
TITLU PROIECT	**ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE** *loc. Baia Mare, str. Eliberarii, nr. f.nr.*	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	**SITUATIA EXISTENTA SUPRAPUS CU PUG**	PLANSA U02

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 04/2020
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / parcela	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	46,76
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	100,00	2277,00	48,62
3.	Zona circulatii si parcari	0,00	0,00	216,00	4,62
	Total suprafata zona de studiu	4683,00	100,00	4683,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / drumul de acces	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona carosabila	2762,00	43,99	3470,40	55,27
2.	Zona verde	865,00	13,77	1433,77	22,83
3.	Zona pietonala	2652,00	42,24	1374,83	21,90
	Total suprafata drum acces	6279,00	100,00	6279,00	100,00

PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 126560
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIEREA CONSTRUCTIILOR SPRE STRADA ELIBERARII

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAX P+2E - L3
- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME MAX P+2E - L2a
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA PENTRU ACTIVITATI - A5
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE INDUSTRIE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE SERVICII
- CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA - V5
- ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA - G1
- ZONA PENTRU ACTIVITATI SOCIO CULTURALE- A5c
- ZONA EDIFICABILA

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA

- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. ELECTROLIZEI
- STRADA DE CATEGORIA a V-a - str. ELIBERARII
- ACCESE

DATE DESPRE TEREN

CF 126560 BAIA MARE - SUPRAFATA - 4683MP -
FUNCTIUNEA DE FANEATA, CURTI - CONSTRUCTII,
TEREN INTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU 10962 mp
din care 4683mp terenul initiatorului iar 6279 mp teren pentru circulatii.

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / zona de studiu	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	19,98
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	42,72	2493,00	22,74
3.	Drum de acces	6279,00	57,28	6279,00	57,28
	Total suprafata zona de studiu	10962,00	100,00	10962,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

ASOCIATIA "LOGOS MISSION"
prin dl. ONEA DINU-CALIN

PROIECT NR. 281

TITLU PROIECT: **ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE**
loc. Baia Mare, str. Eliberarii, nr. f.nr.

FAZA: P.U.Z.

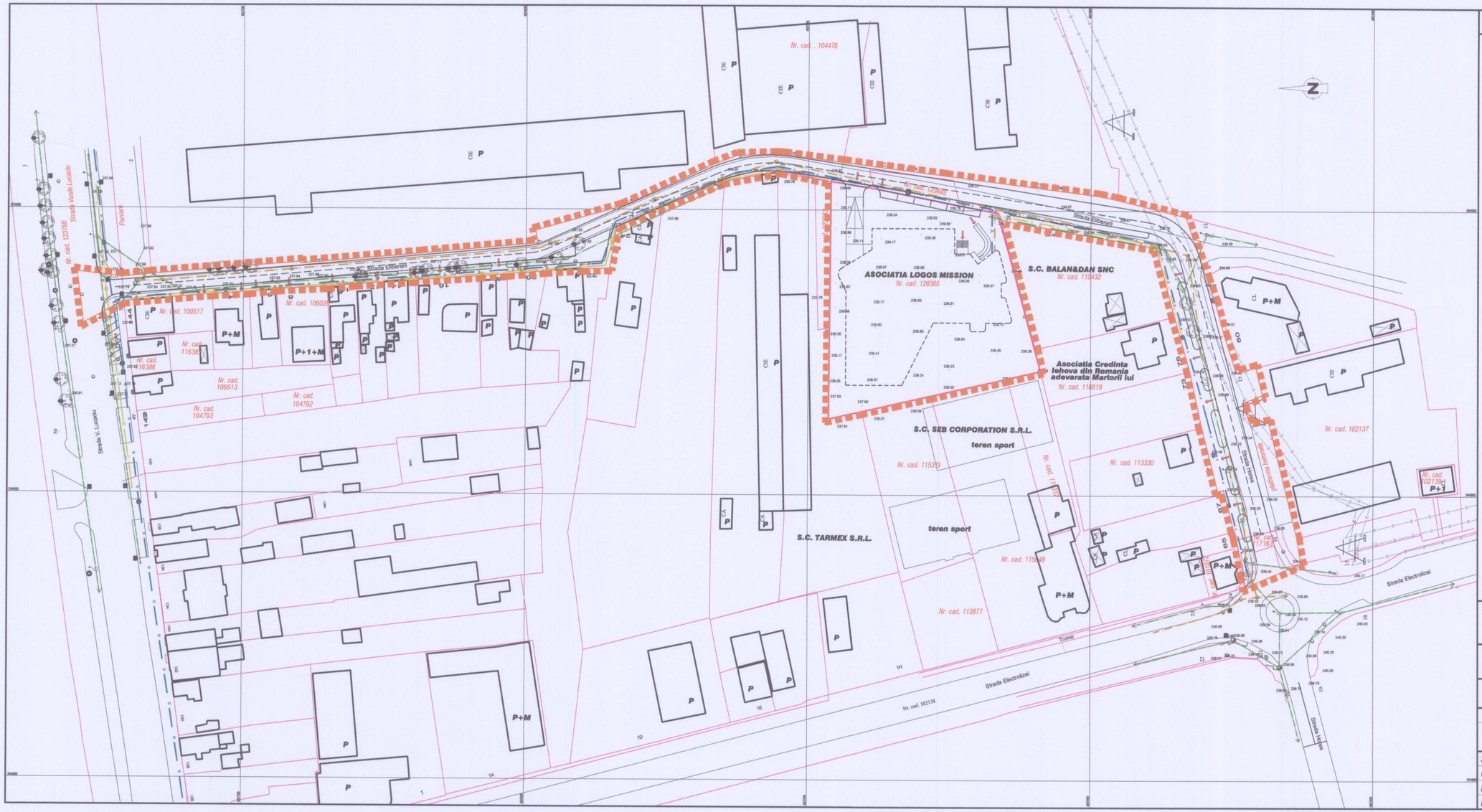
TITLU PLANSA: **REGLEMENTARE**

PLANSA: U03

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 04/2020
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



PLAN DE SITUATIE — sc. 1:1000

ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE

LEGENDA

1. LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 126560
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ACCESE

2. RETELE EDILITARE

- RETEA DE APA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ EXISTENTA IN ZONA
- RETEA DE GAZ PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE CANALIZARE PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA DE APA PROPUSA PENTRU EXTINDERE
- RETEA ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA PENTRU EXTINDERE

Horea Grigore I. STOIA arhitect D E

BAIA MARE SC ARHITOME SRL J 24 / 901 / 04 R 16508669

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andrea TOTH Arhitect cu drept de semnătură

DATE DESPRE TEREN

CF 126560 BAIA MARE - SUPRAFATA - 4683MP - FUNCTIUNEA DE FANEATA, CURTI - CONSTRUCTII, TEREN INTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU 10962 mp
din care 4683mp terenul initiatorului iar 6279 mp teren pentru circulatii.

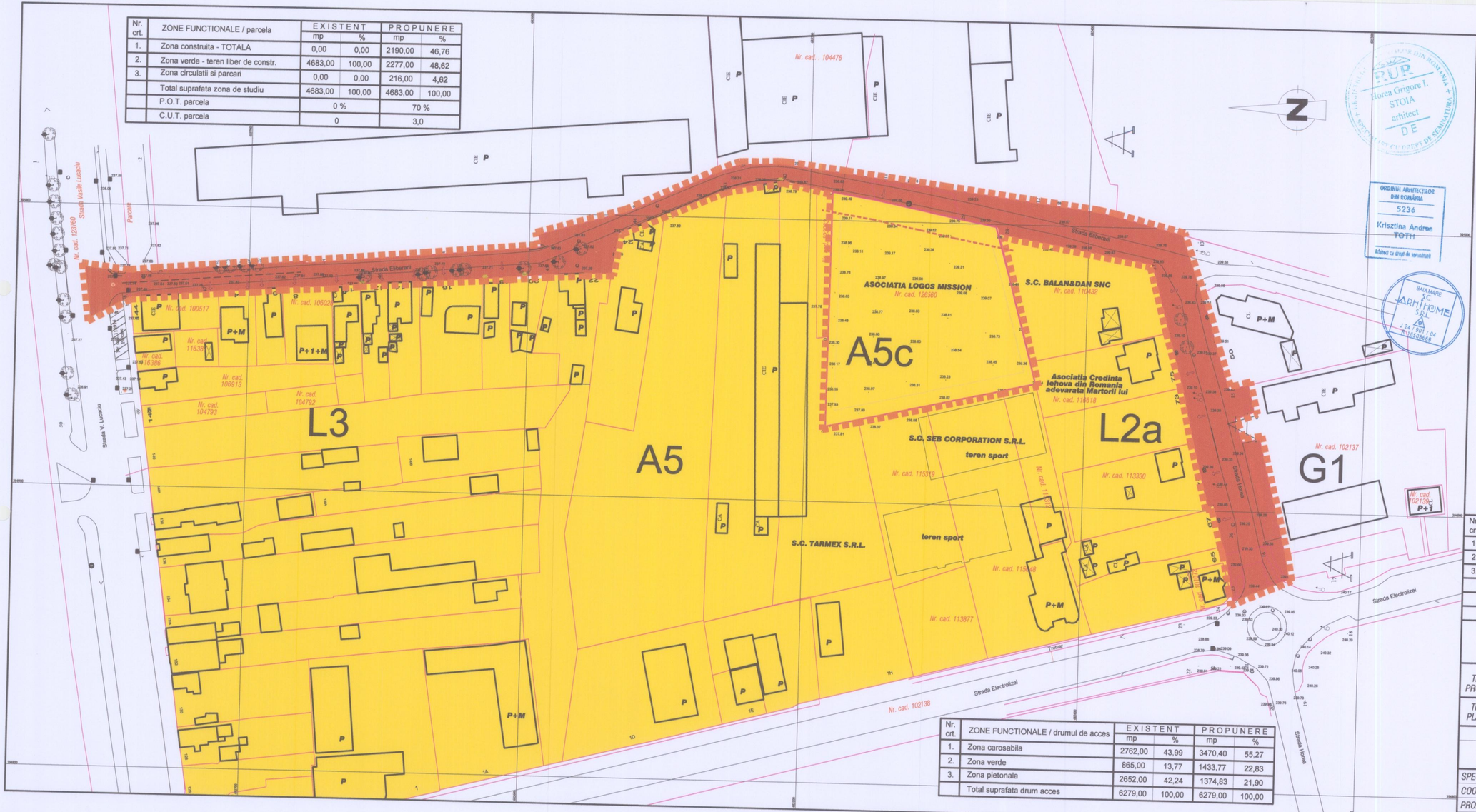
ASOCIATIA "LOGOS MISSION" prin dl. ONEA DINU-CALIN		PROIECT NR. 281
TITLU PROIECT	**ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE** loc. Baia Mare, str. Eliberarii, nr. f.nr.	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	**REGLEMENTARE ECHIPARE EDILITARA**	PLANSA U04

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 04/2020
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / parcela	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	46,76
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	100,00	2277,00	48,62
3.	Zona circulatii si parcari	0,00	0,00	216,00	4,62
	Total suprafata zona de studiu	4683,00	100,00	4683,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / drumul de acces	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona carosabila	2762,00	43,99	3470,40	55,27
2.	Zona verde	865,00	13,77	1433,77	22,83
3.	Zona pietonala	2652,00	42,24	1374,83	21,90
	Total suprafata drum acces	6279,00	100,00	6279,00	100,00

PLAN DE SITUATIE - CIRCULATIA TERENURILOR sc. 1:1000
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE

LEGENDA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 126560
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIEREA CONSTRUCTIILOR SPRE STR. ELIBERARII
- ZONA EDIFICABILA
- ACCESE

2. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN ZONA STUDIATA
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

DATE DESPRE TEREN

CF 126560 BAIA MARE - SUPRAFATA - 4683MP -
FUNCTIUNEA DE FANEATA, CURTI - CONSTRUCTII,
TEREN INTRAVILAN
SUPRAFATA DE STUDIU 10962 mp
din care 4683mp terenul initiatorului iar 6279 mp teren pentru circulatii.

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / zona de studiu	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	19,98
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	42,72	2493,00	22,74
3.	Drum de acces	6279,00	57,28	6279,00	57,28
	Total suprafata zona de studiu	10962,00	100,00	10962,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

ASOCIATIA "LOGOS MISSION"
prin dl. ONEA DINU-CALIN

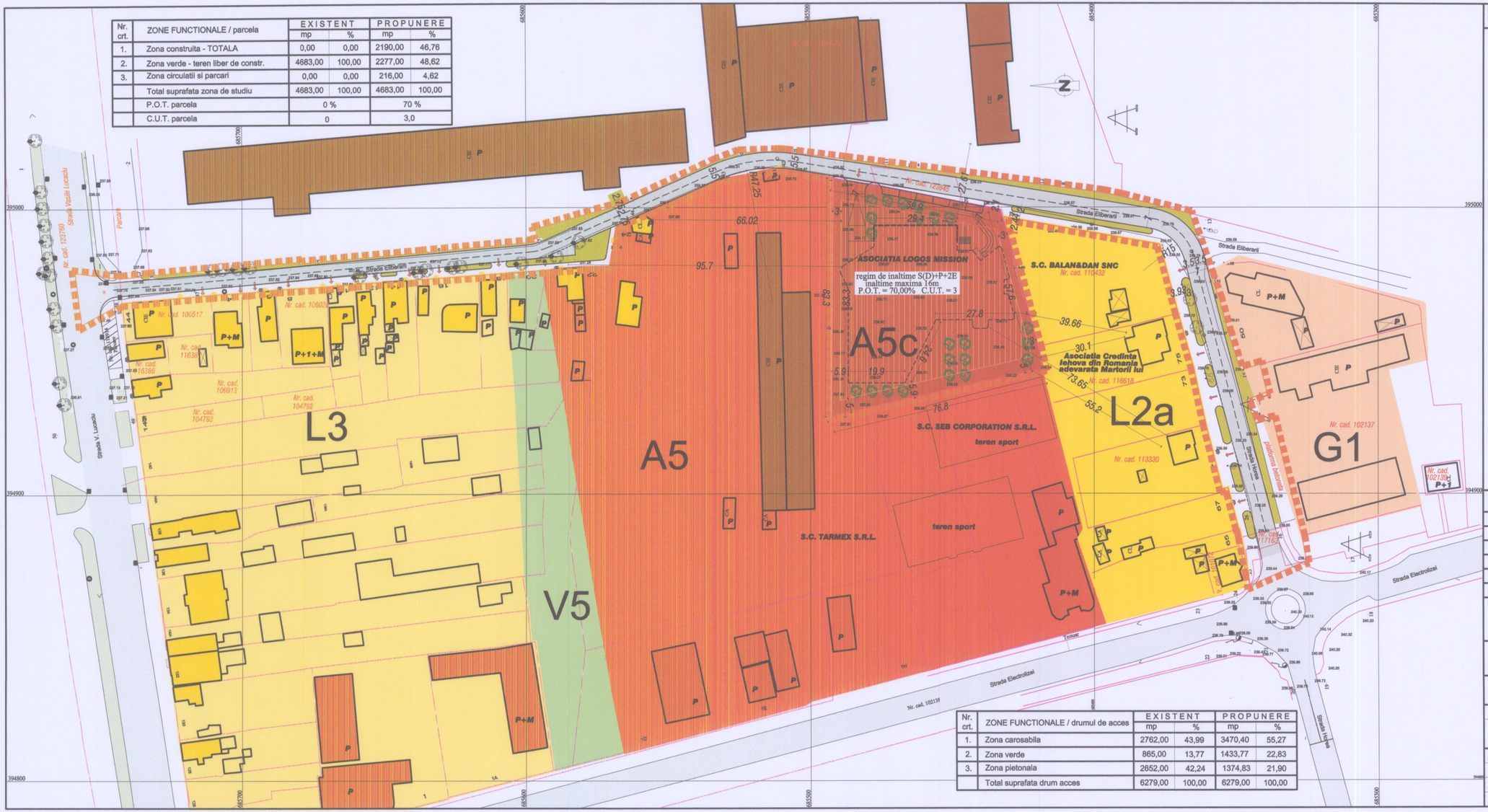
PROIECT NR. 281

TITLU PROIECT: **ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE**
loc. Baia Mare, str. Eliberarii, nr. f.nr.
FAZA: P.U.Z.

TITLU PLANSA: **CIRCULATIA TERENURILOR**
PLANSA: U05

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508669

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		1: 1000
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		04/2020



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / parcela	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	46,76
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	100,00	2277,00	48,62
3.	Zona circulatii si parcari	0,00	0,00	216,00	4,62
	Total suprafata zona de studiu	4683,00	100,00	4683,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / drumul de acces	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona carosabila	2762,00	43,99	3470,40	55,27
2.	Zona verde	865,00	13,77	1433,77	22,83
3.	Zona pietonala	2652,00	42,24	1374,83	21,90
	Total suprafata drum acces	6279,00	100,00	6279,00	100,00

PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE - ILUSTRARE URBANISTICA **ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE**

LEGENDA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 126560
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIEREA CONSTRUCTIILOR SPRE str. Eliberarii

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAX P+2E - L3
- ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE INALTIME MAX P+2E - L2a
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA PENTRU ACTIVITATI - A5
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE INDUSTRIE
- IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE SERVICII
- CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA - V5
- ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA - G1
- ZONA PENTRU ACTIVITATI SOCIO CULTURALE- A5c
- ZONA EDIFICABILA

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. ELECTROLIZEI
- STRADA DE CATEGORIA a V-a - str. ELIBERARII
- ACCESE

DATE DESPRE TEREN

CF 126560 BAIA MARE - SUPRAFATA - 4683MP - FUNCTIUNEA DE FANEATA, CURTI - CONSTRUCTII, TEREN INTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU 10962 mp
din care 4683mp terenul initiatorului iar 6279 mp teren pentru circulatii.

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / zona de studiu	EXISTENT		PROPUNERE	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	19,98
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	42,72	2493,00	22,74
3.	Drum de acces	6279,00	57,28	6279,00	57,28
	Total suprafata zona de studiu	10962,00	100,00	10962,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

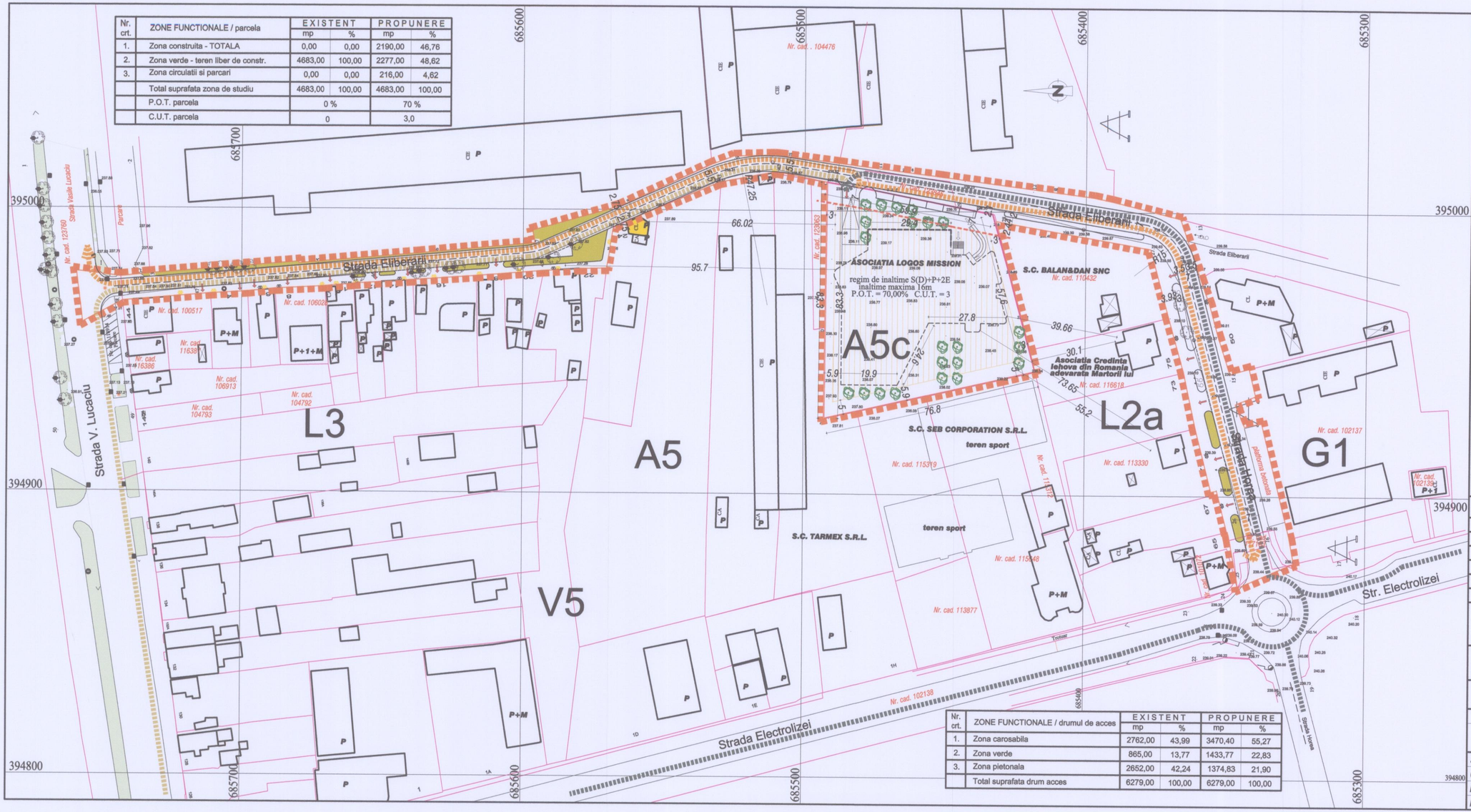
ASOCIATIA "LOGOS MISSION"
prin dl. ONEA DINU-CALIN

PROIECT NR. 281

TITLU PROIECT	**ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE** *loc. Baia Mare, str. Eliberarii, nr. f.nr.*	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA	**REGLEMENTARE ILUSTRARE URBANISTICA**	PLANSA U06

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508689

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1: 1000
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA		
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina		DATA 04/2020
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina		



Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / parcela	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	46,76
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	100,00	2277,00	48,62
3.	Zona circulatii si parcari	0,00	0,00	216,00	4,62
	Total suprafata zona de studiu	4683,00	100,00	4683,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / drumul de acces	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona carosabila	2762,00	43,99	3470,40	55,27
2.	Zona verde	865,00	13,77	1433,77	22,83
3.	Zona pietonala	2652,00	42,24	1374,83	21,90
	Total suprafata drum acces	6279,00	100,00	6279,00	100,00

PLAN DE SITUATIE - REGLEMENTARE - CIRCULATII
ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE

LEGENDA

1. LIMITE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT ELABORARE PUZ - parcela cu nr. cad 126560
- PARCELAR - EXISTENT IN ZONA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIEREA CONSTRUCTIILOR SPRE STRADA ELIBERARII
- ZONA EDIFICABILA

3. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- STRADA CU CIRCULATIE MAJORA - str. ELECTROLIZEI
- STRADA DE CATEGORIA a V-a - str. ELIBERARII
- ACCESE
- ACCES DINSTRE STRADA ELECTROLIZEI SI HOREA
- ACCES DINSTRE STRADA V. LUCACIU
- IESIRI SPRE ARTERELE PRINCIPALE - V. LUCACIU, HOREA, ELECTROLIZEI IESIREA PE STRADA V.LUCACIU SE VA FACE CU OBLIGARE LA DREAPTA CONFORM SEMNELOR DE CIRCULATIE EXISTENTE

Horea Grigore I. STOIA arhitect DE

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 5236 Krisztina Andreea TOTH

BAIA MARE SC ARHIHOME S.R.L. J 24/ 901 / 04 R 16508668

DATE DESPRE TEREN

CF 126560 BAIA MARE - SUPRAFATA - 4683MP - FUNCTIUNEA DE FANEATA, CURTI - CONSTRUCTII, TEREN INTRAVILAN

SUPRAFATA DE STUDIU 10962 mp
din care 4683mp terenul initiatorului iar 6279 mp teren pentru circulatii.

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE / zona de studiu	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUNERE mp	PROPUNERE %
1.	Zona construita - TOTALA	0,00	0,00	2190,00	19,98
2.	Zona verde - teren liber de constr.	4683,00	42,72	2493,00	22,74
3.	Drum de acces	6279,00	57,28	6279,00	57,28
	Total suprafata zona de studiu	10962,00	100,00	10962,00	100,00
	P.O.T. parcela	0 %		70 %	
	C.U.T. parcela	0		3,0	

ASOCIATIA "LOGOS MISSION"
prin dl. ONEA DINU-CALIN

PROIECT NR. 281

TITLU PROIECT: **ELABORARE PUZ - MODELARE ZONA CU ACTIVITATI MIXTE**
loc. Baia Mare, str. Eliberarii, nr. f.nr.

FAZA: P.U.Z.

TITLU PLANSA: **REGLEMENTARE CIRCULATII**

PLANSA: U07

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHIHOME S.R.L.
Baia Mare, str. GRIVITEI nr. 127
J24/901/04 R 16508668

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
COORD.PROIECT	arh. STOIA HOREA	
PROIECTAT	arh. TOTH Krisztina	
INTOCMIT	arh. TOTH Krisztina	

SCARA 1: 1000

DATA 04/2020